

《橋資土》 捷運與房地產投資系列報導(三) 捷運沿線投資要點

土資學社研發組 / 吳宜學

捷運系統對沿線房地產市場故為一利多因素，但並不代表其投資毫無任何風險，亦或只賺而不賠，事實上在捷運系統中，隨著時間，沿著空間的交互作用下，各有不同的投資要點須瞭解注意，稍一不慎，可能未蒙其利而先受其害。

首先，整個捷運路網從規劃到完工通車曠日費時，捷運的增值效益也非「一步到位」，而是呈階段性的漲跌互見。依國外經驗而言，大致可分規劃期間的初漲，工程定案的追漲，施工期間的盤整與完工通車的續漲，若能確實判斷各階段合理的漲幅，則能避免在追漲中盲目追高或盤整時急於出清，無法享受增值利潤。

其次，捷運系統之建造方式，亦應分辨其差異性。以高架設計之路段，一樓店面之增值性較強，二、三樓與高架道路高度相同者，噪音太大，私密性不佳，適合大型連鎖店以櫥窗方式著重廣告效果來經營；而平面與地下設計路段，所應有的心理準備在於施工黑暗期帶來的施工不便。

再者，在區位的選擇上，郊區與市區也有不同的表現。在捷運沿線之可建用地，多已被建商充分利用，而市區房價原已居高不下，投資報酬率並不見得比郊區高，且在捷運通車，時間距離縮短的情形下，選擇郊區自住或投資，其生活便利性與增值潛力亦頗為可觀。

另外，對於各車站之屬性，也應列入考慮，捷運站有商業站與通勤站之分，其鄰近之房地產價值也有所差異，若是自住，則無需選擇價格偏高而鄰近商業站的產品，若是投資，則通勤站附近之房地產收益可能較不划算。

其他，如密切注意確實的完工通車日期，了解房價與車站距離成反比的特性等，亦均為投資、置產時所應考量的要點，如若以長期投資的眼光來看，選擇郊區的土地，以時間換取空間，也頗值得考慮。

依常理而言，由於捷運的便捷性以及人口往外遷移之雙重影響，都會郊區房價應會逐漸上漲，但有些地區之預售房價，在捷運開發初期早已是預估增值後的價格，甚至有反應過度之情況，加以近年整體房市超額供給之不利情勢，捷運通車後，有些地區反有下跌之可能，因此在捷運系統所經路線中，並非每一地區之房地產均適合投資置產，因地制宜，慎選產品方為明智的投資策略。

至於捷運系統沿線不動產之投資策略，則應注意以下幾點：
1. 捷運車站：距車站五百公尺或步行十分鐘之範圍內，增值潛力極為雄厚，尤其是店面之漲幅必然極為可觀，可列為投資之首要目標。
2. 聯合開發計劃：一般而言，「聯合開發計劃」方式下之車站，最具商業價值，尤其是捷運系統與公車等其他公共運輸系統交會轉運之樞紐，必然會在短期內快速帶動該區域之商業發展，而成為兵家必爭之黃金寶地。

3. 終點站：終點站往往因腹地較廣而導致不動產行情看俏，同時投資方式也漸趨多樣化，除商業用途之外，停車位也是極具開發潛力之投資項目。
4. 住宅區：若是購買住宅型態之不動產，則應考慮捷運系統行車時之噪音、振動、污染以及光線照射等，對於居家品質之影響，一般而言，住宅不宜直接面對捷運，應以相隔一、兩排樓房為宜，就國外之經驗來看，一般市民對於地下路段較能接受，地面次之，至於高架路段則較難認同，選購之前應有所認識與瞭解。
5. 公共投資：捷運所經之處如有其他公共投資如大型公園、快速道路、高速公路或風景區等與之搭配，該地不動產之增值潛力必然較大。
6. 地產市場：捷運系統除車站方圓五百公尺或步行十分鐘里程之不動產投資外，對於週邊地區地產市場之投資亦頗具研究價值。

而值得注意的是，隨著交通時間之縮短，地價朝外圍遞減的幅度亦隨之降低，亦即外圍地區之地價將因人口之增加與土地利用度之提高，將呈逐年上漲之趨勢，捷運系統為都市發展之必然產物，而隨著交通運輸之改善及行車時間之縮短，不僅可紓解都市人口過度膨脹之壓力，更可帶來沿線房地產之大幅增值，投資之前如能徹底瞭解，掌握先機，財源必然滾滾而來！

「哼！氣死了，剛才那老板的態度好差喔！真想把他」，「唉！這家店的環境及衛生真是糟糕，這樣叫我吃的下飯呢？」，「……，這家餐廳的消費怎麼這麼貴呀！服務品質和食物與消費不成比例，是不是黑店啊？」

學生會福利部 / 邱裕禮
些不如意之處。要將這種不平的「感覺讓老闆知道時，又覺得「有口難言」。

學生會福利部有鑑於此，便將「飲食」方面之權益。另外，也希望藉此提高附近商家服務的品質。此項活動與以往「比價活動」或「餐飲衛生檢查」之最大不同

處在於：對所有店家的審議權交給學生。比起只由福利部人員調查之一比價活動，或由學校生活輔導組、衛生保健組、食品營養系、化學系及學生會代表共同審核之「餐飲衛生檢查」顯然立場更為公正，所得結果也更為客觀。

異鄉遊子

轉眼間，我已是大二的了，高二的同學，高二的學弟、學妹，應有盡有，數不勝數，不禁使我想起去年剛來華景的同學，不禁使我想起去年剛來華景的同學，不禁使我想起去年剛來華景的同學……

粉墨登場

前台鑼鼓甫落，化妝室中的我隨著樂音而忐忑不安；心撲通撲通地猛烈跳著，原本腦中滾瓜爛熟的台詞頓時糾結成一團，順序大亂，心焦地連忙調整自己的緊張情緒，深呼吸（吐）（吸）（吐），待化妝的阿姨一喝：「別亂動！」才乖覺停下來，隨阿姨擺布的嬌羞。接著戴頭套、眼線、勾勒腮紅的嬌羞。接著戴頭套、眼線、勾勒腮紅的嬌羞……

維護學生飲食的權益

優良商家票選活動歡迎參與
學生會福利部 / 邱裕禮
些不如意之處。要將這種不平的「感覺讓老闆知道時，又覺得「有口難言」。

論國民受教權與學術自由之分際點

曾習賢

第二次世界大戰後，民主國家的憲法，莫不保障國民受教育權與教師之學術自由。如我國憲法第十一條規定「人民有言論講學著作及出版之自由。」同法第二十一條「人民有受國民教育之權利與義務。」日本憲法之規定更為具體，如其憲法第二十三條「學問之自由，保障之」，第二十七條第一項「所有國民，依法律之規定，因應其能力有受相同教育之權利。」學者稱前者為受教權（right to receive education）或學習權，稱後者為學術自由（academic freedom）。

國民的學習權，其內涵包括選擇學校，選擇科系，選擇學科的自由，除義務教育外，甚至於不選擇學校教育，而選擇自修方式，亦為其學習權之一種，其自修到一定程度，政府有義務為其舉辦學力測驗，或檢定而承認其有某種程度的學力與技能，使其能在社會上從事「學習後職業」(learned profession)的職業。學術自由的內涵其直接為保障教師或研究者之研究或發表，授業之自由，而為保障上述的自由，在間接上自應賦予大學自治與教師自治的權利，否則上述學術自由之保障，自屬落空。歐美的有些大學因為完全自治，因而學術自由的風氣甚行，因此成為有其特色的名大學，學子慕其盛名爭相前往就讀，充份利用此自由與自治性管理，因此名大學自然成就人才輩出。反觀我國四十餘年來的高等教育，學制劃一，課程均由教育部制定，公立學校衙門化，校長由教育部聘派，前幾年所擬聘派的專科以上校長，尚須經過國民黨中常會通過，因此有人戲稱台灣只有一個大學，即教育部大學。自解嚴以來，首次修訂並於本(八十三)年一月五日公布實施的大學法第一條第二項訂定大學應受學術自由的保障，並在法律規定範圍內，享有自治權，因此確立了大學應受學術自由的保障，與享有自治權。同法十三條規定大學校務會議，為校務最高決策會議，而確定校務會議為大學的最高意思機構，並規定參與之成員，為學校之全方位成員，包括學生在內。並於同法十七條規定學生「……出席與其學業、生活及訂定獎懲有關規章之會議。」並建立學生申訴制度，以保障學生權益。在大學法公佈實施後，各方正殷殷期待教育部公布施行細則之具體內容時，在四月中，發生文大美術系學生罷課，要求系主任許坤成下台，理由為系主任許坤成係藝術家西斯，為爭取創作空間而要求其下台，九月十日該系又出現抗爭「續集」，抗議校方推翻新任系主任劉良佑之系務改革及人事增聘案。(見八十二年九月十日自立早報第五版)而系主任劉良佑稱其推動系務改革新與增聘人事之兩次系務會議，均亦讓學生代表參與，因校方之推銷，憤而辭職云云。教育部甫行於八月二十六日公布之施行細則三十條均係恢復以前舊制大學的條文，而對於具

有前瞻性的保障學術自由與自治均未有具體規範。因此文大美術系事件產生下列二個法律問題；變成無法可循，只有與學生溝通一途而已：

1. 教授有其聘約之聘期，在聘期內是否應因學生之抗爭視為重大違法事件而予解聘。

2. 學術自由與教授自治之領域，學生是否有參與之權利。筆者就上述問題，提出淺見作為結論：

1. 教師是受學校之聘而任教，依大學法十九條第二項規定教師有重大違法失職之情事，經系(所)務會議議決，並經教師評審委員會之裁決，得予解聘，而被解聘的教師，仍得向申訴評議委員會申訴，雖經評議委員會之裁決，仍可提起司法訴訟，因此基於此規定，學生固然有其受教之人權，而任課的教師，亦有其學術自由保障之人權，並不能因為學

為記前緣之情，表有所思，故而猶如工畫師，類於心版上揮彩；呈現之情，有時如狂風過境，十分淒涼；有時又如春風拂面，倍感溫馨。回憶中，悲欣交集，苦樂雜陳，而憶念中若無祈盼，將如何過活？無物與一封封信函，是寄情的留痕，檢視過去的一頁，記載著刻骨銘心的思念；問伊事面憂惶？心中自有物掛愁腸，昨夜夢夢時芳，諸般往事甚難忘；憶佳人佇何方？情愫無寄暗自傷，冷風夜孤燈黃，獨倚窗前太淒涼。挽不住一個消逝的夢，卻依然執著的追憶！啊！在逝去的青春，我應悔未曾痛醉。說什麼「不信青春喚不回」，喚回的盡是無限惆悵，說什麼「不問歲月又為何」，

生罷課抗爭即視為教師重大違法失職予以解聘，因此以此理念，受教權與教師學術自由之分際點，即在於此。伸言之，教師之學術自由是否已達重大違法失職，應訴之校方，校方應由學生訴之於系務會議，並給予教師有充份答辯之機會，再行議決，並審教評會裁決是否應予解聘，而非學生直接以各種方式可以抗爭，達到其訴求的目的。罷課抗爭之舉，自屬違法，教師與社會大眾不應鼓勵或支持。

2. 系(所)務會議係教授自治之領域，既然可以決議教師之解聘與停聘，其會議為求公正、公平原則，自不宜由抗爭的學生參與，蓋原告自不能兼任裁判者，文大美術系新任主任劉良佑召開系務會議讓抗爭的學生參與決議，而解聘原有教師十四人，增聘新教師七人，其動機或許認為讓學生參與解聘其不喜歡之老師，增聘其喜歡之老師，以後就不會再有抗爭事件，穩坐系主任的寶座，此係嚴重侵犯教師人權與違反學術自由之保障，且與傳統師倫理有違的做法，實不可取，亦不可助長，否則將來校園將永無寧日，此豈教育當局之所願耶！(作者為本校法律系教授)

(轉載自中華民國八十三年十月三日自立早報)

情思 · 情 · 情何堪

· 子芥彌須 ·

為記前緣之情，表有所思，故而猶如工畫師，類於心版上揮彩；呈現之情，有時如狂風過境，十分淒涼；有時又如春風拂面，倍感溫馨。回憶中，悲欣交集，苦樂雜陳，而憶念中若無祈盼，將如何過活？無物與一封封信函，是寄情的留痕，檢視過去的一頁，記載著刻骨銘心的思念；問伊事面憂惶？心中自有物掛愁腸，昨夜夢夢時芳，諸般往事甚難忘；憶佳人佇何方？情愫無寄暗自傷，冷風夜孤燈黃，獨倚窗前太淒涼。挽不住一個消逝的夢，卻依然執著的追憶！啊！在逝去的青春，我應悔未曾痛醉。說什麼「不信青春喚不回」，喚回的盡是無限惆悵，說什麼「不問歲月又為何」，

難為的卻是有情人，問世間情是何物？教人痴迷若何？明知「生者必死，會者必離」，明知「一切煩惱，由憎愛起」，明知「胸中只擺脫一個戀字，便十分清爽十分自在」，可是知得，卻又難以割斷。午夜乍醒，盤坐凝神，憶及某人所云：「世間恒以迷惘的苦痛使人消極沈淪，人生旅程無盡的摸索，對心神是一種強烈的傷害，常常我們會有置身火宅，出離不得的痛苦，甚至還會有海水蓋頂，呼救無處的失落感！可是我們為什麼要憂鬱？煩惱固無盡，煩惱亦無常，唯有忘掉不安與焦慮，才有真愛出現……」若有所思，情思茫茫如捕風，渺如遠雲，已難追及。而思路書中亦云：「愛有不同的表達方式，也有不同的感受結果；但唯有表達與感受的同時，雙方能夠相應才是融洽。」是以逝者已如曠天流星，一閃長消，追憶無益。明白了緣起，即能達到「聚首能珍惜，分手能釋懷」；無有怨尤，一切均視為成長過程中，寶貴的人生經驗啊！

歲月催長，不在年少，常想恬靜。悠悠歲月，雲淡風輕，十足不揚波之古井，縱有清光映物現影，卻依然流於冷落孤寂！細品藍天新辭，極愛文中述懷，心燈繼續點下去。

朋友，謝謝你

家政三亦塵

事情發生在十一月四日下午一點半，有點迷糊的自己，竟忘了將車鑰匙帶走，急忙趕著學校的開會。直到傍晚準備下山家時，四處尋不著鑰匙而慌亂不已，眼見時間就要來不及了。心想，若在車上，一定……又期待又怕受傷害地走到太孝館前，車還在，但鑰匙呢？幾乎是快哭出來了，突然想到同學曾有過的經驗，碰了碰車坐墊。仁慈的你，替我將鑰匙收好，雖無法當面致謝，但在此，仍以十二萬分的敬意向你說——朋友！謝謝你！

後記：事發當天，迎著風奔馳下山，天氣雖冷，但心中是暖的，其實人本來都是善良的，不是嗎？希望這道心燈繼續點下去。